

地区計画が居住環境に及ぼす影響に関する研究

秋田大学 学生会員 ○安藤 洋希
秋田大学 正 会 員 日野 智
秋田大学 正 会 員 木村 一裕
秋田大学 正 会 員 鈴木 雄

1. はじめに

住民の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしい街づくりを誘導する制度として、地区計画がある。住宅地などでは良い居住環境が形成されることが期待されるため、様々な都市で地区計画による街づくりが行われている。しかし、地区計画がもたらす具体的な効果や地区計画に伴う制限に対する地域住民の受容意識は必ずしも明らかとなっていない。本研究では秋田市を対象とし、地区計画区域と地区計画区域以外の住民を対象に意識調査を行った。すなわち、地区計画が居住環境に対する意識に及ぼす影響を明らかにし、今後の地方都市におけるより良い地区計画のあり方を検討することを目的とした。

2. 居住環境に関する意識

(1) 調査の実施

本研究では秋田市の山手台、八橋の2地域を対象に意識調査を実施し、地域の住みやすさや満足度、居住地決定の際の優先項目、日常生活、地区計画などを質問している。表1に対象地域の特徴と回収部数を示す。居住地域の住みやすさに関しては、いずれの地域も、大半の被験者が「住みやすい」もしくは「やや住みやすい」と回答している。

表1 調査概要と居住地域の特徴

対象	① 山手台 郊外型の新興住宅地。第一種低層住居専用地域。三地域のなかで最も規制の強い地区計画区域。 ② 八橋 古くから開発され、住宅地と商業地が混在している。第二種中高層住居専用地域。地区計画区域でない。
世帯回収部数	① 山手台 41世帯 (回収率:22.8%) ② 八橋 96世帯 (回収率:40.0%)

3. 地域別にみた地区計画の評価

(1) 地区計画に対する意識

地区計画区域での地区計画の内容の認知度と各地域

での地区計画に対する意識を質問した。地区計画区域に居住する被験者の60%以上が、自らが居住する地区の地区計画の内容を「知っている」もしくは「少し知っている」と回答した。また、いずれの地域も地区計画の必要性を、「感じる」とした被験者が過半数を占めている(図1)。

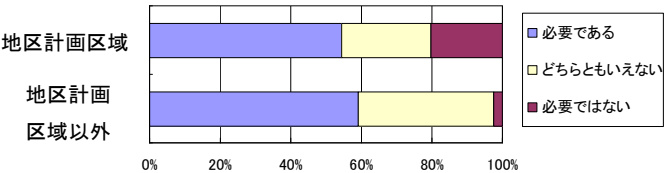


図1 地区計画の必要性

(2) 地区計画によるメリットについて

「建物の高さが整う」や「奇抜な広告物がなくなる」などといった回答が多くを占め、「メリットはない」と回答した被験者はいずれの地域も5%未満となった。また、地区計画区域では「静かな街になる」と回答した被験者が最も多いのに対して、地区計画区域以外では少ないものであった。以上のことから、実際に住むことにより感じられるようなメリットは、地区計画区域以外の被験者は認知していないといえる。また、地区計画区域以外の被験者の多くが「街の価値があがる」ことをメリットに挙げたのに対し、地区計画区域では「土地が安く購入できる」と回答した被験者が少なかつた。すなわち、資産価値に対する評価に差があると考えられる。

(3) 地区計画によるデメリットについて

デメリットはいずれの地域も「倉庫や小屋に対する制限」や「敷地面積に対する制限」などが多く挙げられた。しかし、地区計画区域では「特にデメリットはない」と回答する被験者が最も多く、地区計画区域以外の被験者との大きな差異である。また、地区計画区域以外の被験者は「建物の高さの制限」や「塀・門な

キーワード：地区計画、意識調査分析、数量化理論Ⅱ類、ECR法

連絡先：〒010-8502 秋田県秋田市手形学園町1番1号 TEL(018)889-2767 FAX(018)889-2975

どの制限」の回答が多い。すなわち、地区計画による影響をメリットと感じていながら、自らの住居に規制がかかることを問題視していると考えられる。一方、実際に地区計画区域に居住している被験者は規制を問題視していない。

4. 居住地に対する満足度分析

地区計画によって影響されると考えられる居住環境の満足度を質問した。地区計画区域は、「地域の施設」以外の項目の満足度が高く、地区計画の効果と考えられる(図2)。

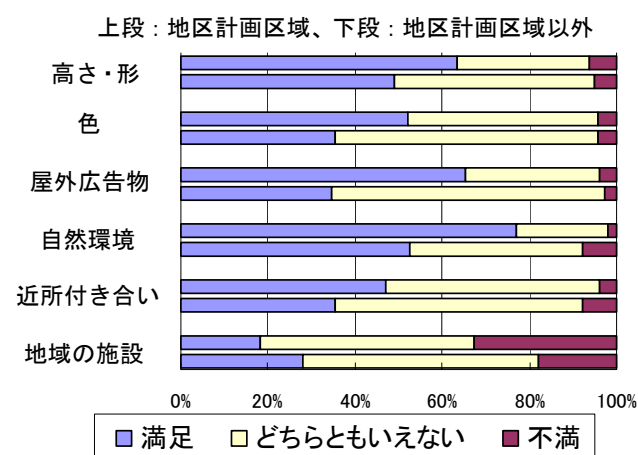


図2 居住地決定時に影響がある項目の満足度

地区計画区域以外では「地域の施設」の評価が特に低い。また、外的基準を街の総合的な住みやすさ、アイテムを居住環境の満足度とした数量化理論Ⅱ類による分析を行った結果、「地域の施設」のレンジが高く、住みやすさに影響する要因といえる。

5. 居住地選択に影響する要因の重要度評価

(1) 拡張寄与ルール(ECR)法の概要

集団の選好意識を明らかにする ECR 法¹⁾を用い、居住地選択に影響する要因の重要度を評価してもらった。本研究は居住地の選択に影響する項目を8つ提示し、合計が0となるように各項目に+5~-5点の点数を付けてもらった。 m 人の集団の項目 i の j に対する選好度は式(1)で表される。

$$g(c_{ij}^1, \dots, c_{ij}^m) = \sum_{l=1}^m w^l c_{ij}^l + \lambda \sum_{l=1}^m w^l \text{Min}(0, c_{ij}^l) - m\theta \quad (1)$$

ただし、 g : 集団の選好度

c_{ij}^l : 意思決定者 l による項目 i の項目 j に対する選好度

w^l : 意思決定者 l の重み($=1$)

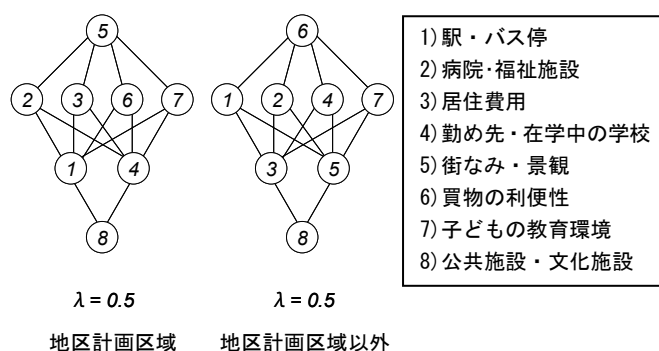
$\lambda (\geq 0)$: 大きいほど意見の一致度を高くする値

$\theta (\geq 0)$: 弱い関係を排除する閾値

ECR 法の結果は、上方にある項目ほど重要度が高く、下方ほど重要度が低くなるよう構造化される。

(2) 居住地の選択要因に対する重要度評価

地域別にみた ECR 法による分析結果を図3に示す。地区計画区域の被験者においては、1) 街なみ・景観の良さが最上位となる。 λ を大きくして反対意見を多く考慮しても、最上位のままであることから、1) 街なみ・景観の良さの重要度が高いことがわかる。地区計画区域以外の被験者においては、6) 買物の利便性の良さの重要度が高く、5) 街なみ・景観の良さに対する重要度が低い。さらに、「10~50代」と「60歳以上」の年齢別に分析しても、上位となる項目は変わらない結果となった。よって、居住地を選択する上では年齢に関わらず、地区計画区域の住民と地区計画区域以外の住民では、重要視する項目が異なるといえる。



- 1) 駅・バス停
- 2) 病院・福祉施設
- 3) 居住費用
- 4) 勤め先・在学中の学校
- 5) 街なみ・景観
- 6) 買物の利便性
- 7) 子どもの教育環境
- 8) 公共施設・文化施設

6. おわりに

分析結果から、地区計画が良好な居住環境の形成に貢献していることが明らかとなった。また、地区計画区域以外の住民にも、地区計画受容の可能性があると見える。しかしながら、居住地選択に影響する項目の重要度は地域によって違いがある。したがって、現在秋田市で主に指定されている、街なみ・景観を整えるような地区計画だけではなく、道路や公園、商業施設の配置などに関わる地区計画など、その地域の特色にあった多様な地区計画の指定が良好な居住環境の形成に貢献するものと考えられる。

参考文献

- 1) 榎木義一・井上紘一・守安隆: 集団意思決定者のための支援システム, オペレーションズ・リサーチ, 1980 年 10 号, pp.38-46, 1980.